

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Barbary Pořízkové a soudců JUDr. Radana Malíka a JUDr. Petra Mikeše, Ph.D., v právní věci žalobce: **J.V.,** zast. JUDr. Jiřím Vlasákem, advokátem se sídlem nám. Republiky 2, Plzeň, proti žalovanému: **Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni,** se sídlem Radobyčická 12, Plzeň, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 5. 2015, č. j. ZKI PL-O-15/149/2015, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 2. 2016, č. j. 57 A 86/2015 – 34,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá.**

II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Podanou kasační stížností se žalobce (dále jen „stěžovatel“) domáhá zrušení v záhlaví označeného rozsudku Krajského soudu v Plzni (dále jen „krajský soud“), kterým byla dle § 78 odst. 7 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), zamítnuta jeho žaloba proti výše označenému rozhodnutí žalovaného. Tímto rozhodnutím bylo zamítnuto odvolání proti rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih (dále také „prvoinstanční orgán“ či „katastrální úřad“), ze dne 10. 3. 2015, č. j. OR-460/2014-406 (dále jen „prvoinstanční rozhodnutí“), a toto rozhodnutí bylo potvrzeno.

[2] Prvoinstančním rozhodnutím bylo v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu rozhodnuto podle § 36 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální

zákon), o neprovedení navrhované opravy, neboť se nejedná o chybu v katastrálním operátu. V souboru popisných informací katastru nemovitostí zůstala budova č.ev. 223 (dále také „sporná stavba“) vedená jako samostatná nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. 508 k.ú. Žďár u Blovic pro vlastníky: SJM (= společné jmění manželů) V. S. a V. A. – podíl ½, V. S. – podíl ½ .

[3] Krajský soud dospěl k závěru, že obě rozhodnutí správních orgánu byla odůvodněna jasně, určitě a srozumitelně. Odůvodnění rozhodnutí splňují také nároky na jejich přesvědčivost. Stěžovateli nic nebránilo, aby proti srozumitelně vysloveným závěrům správních orgánů brojil, jak ostatně také svými žalobními námitkami učinil. Skutečnost, že považuje ze svého subjektivního pohledu argumentaci správních orgánů za nedostatečnou nebo nesprávnou, protože se neshoduje s jeho právním názorem, nemá za následek nepřezkoumatelnost rozhodnutí.

[4] Úvodem odkázal na usnesení Ústavního soudu ze dne 29. 1. 2004, sp. zn. II. ÚS 45/03, ve kterém Ústavní soud konstatoval, že stav katastru nemovitostí je odrazem práv a závazků vážících se ke konkrétní nemovitosti a vyplývajících z listin, které splňují zákonem uvedené náležitosti.

[5] Institut opravy chyb v katastrálním operátu slouží k uvedení údajů katastru do souladu s listinami založenými ve sbírce listin; není prostředkem k rozhodování o správnosti zápisu věcného práva k nemovitostem a opravou chyb v katastrálním operátu se tak nemění právní vztahy k nemovitostem. Rozhodnutí z takového řízení vzešlé tak nemá hmotněprávní, nýbrž jen evidenční účinky, a nezasahuje se jím do soukromoprávních vztahů, kupř. tedy vlastnického práva (srov. usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 2. 9. 2004, č. j. Konf 62/2003 - 15, publ. v Sb. NSS pod č. 403/2004).

[6] Stěžovatel na jedné straně tvrdí, že stavba č. ev. 223 na pozemku st. p. č. 185 v k. ú. Žďár u Blovic je součástí pozemku, na kterém stojí, na straně druhé však tvrdí, že tato stavba byla předmětem darování dle darovací smlouvy ze dne 17. 4. 2014.

[7] To se však vylučuje. Buď je stavba součástí pozemku, na kterém se nachází, pak ale nemůže být předmětem darování, protože není samostatnou věcí a není zde tedy co darovat (srov. § 2055 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „nový občanský zákoník“). Darovat lze v takovém případě pouze pozemek, na kterém se stavba nachází a jehož je stavba součástí. Nebo stavba není součástí pozemku, na kterém se nachází, je samostatnou (od pozemku odlišnou) věcí a jako taková může být nezávisle na pozemku, na kterém se nachází, předmětem darování. Má-li být v takovém případě darována jak stavba, tak pozemek, na kterém se stavba nachází, je nezbytné učinit darování jak ve vztahu ke stavbě, tak ve vztahu k pozemku, na kterém se stavba nachází, je tedy potřeba dvojí převod.

[8] Závěr správních orgánů, že sporná stavba je samostatnou nemovitou věcí a že obsahem darovací smlouvy ze dne 17. 4. 2014 není bezúplatné převedení vlastnického práva k oné stavbě, je správný.

[9] Od 1. 1. 2014 se soukromá práva a povinnosti osobní a majetkové povahy zásadně řídí novým občanským zákoníkem. Tento právní předpis přinesl do soukromého práva řadu změn. Jednou z takových změn bylo znovuzavedení zásady, že stavba je součástí pozemku (§ 506 odst. 1 nového občanského zákoníku). Adaptací dosavadních právních poměrů staveb a pozemků na novou právní úpravu se nový občanský zákoník zabývá v § 3054 a násl.

[10] Podle § 3054 nového občanského zákoníku stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

[11] Podle § 3055 odst. 1 nového občanského zákoníku stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Podle § 3058 odst. 1 téhož zákona stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

[12] Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud stavba byla ke dni 1. 1. 2014 ve vlastnictví téže osoby jako pozemek, na kterém je ona stavba zřízena, stává se stavba součástí pozemku; ze dvou samostatných nemovitých věcí (stavba a pozemek) se tedy stává jediná nemovitá věc (pozemek). Pokud však byla osoba vlastníka stavby a vlastníka pozemku, na kterém je stavba zřízena, ke dni 1. 1. 2014 odlišná, nestává se stavba součástí pozemku a je (zůstává i nadále) samostatnou nemovitou věcí. Součástí pozemku se nestane ani stavba, která je ve spoluvlastnictví, pokud je vlastníkem pozemku jen jeden ze spoluvlastníků stavby nebo pokud jsou jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Konečně, pokud kdykoli po dni 1. 1. 2014 nabude stavbu i pozemek táž osoba, stavba zásadně přestane být samostatnou věcí a stane se součástí pozemku.

[13] Ze zápisů v katastru nemovitostí se ke dni 22. 4. 2014 podávalo, že sporná stavba byla ve spoluvlastnictví a) S. V. (podíl ½) a b) manželů A. a S. V. (podíl ½ jako součást společného jmění manželů), zatímco pozemek, na kterém stavba stojí, přináležel výhradně manželům A. a S. V. do společného jmění manželů; S. V. se sám za sebe ve vlastnické struktuře pozemku st. p. č. 185 v k. ú. Žďár u Blovic neobjevoval, figuroval zde „toliko“ jako člen manželského páru. Protože jen někteří spoluvlastníci sporné stavby (manželé V.), byly (spolu)vlastníky pozemku, na kterém se stavba nachází, nestala se sporná stavba součástí pozemku st. p. č. 185 v k. ú. Žďár u Blovic, nýbrž je i nadále samostatnou nemovitou věcí (§ 3055 odst. 1, věta druhá, nového občanského zákoníku).

[14] Podle § 2055 odst. 1 nového občanského zákoníku darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.

[15] Pokud tedy A. a S. V. jako dárci a stěžovatel jako obdarovaný uzavřeli dne 17. 4. 2014 darovací smlouvu, ve které uvedli, že „dárci jsou vlastníky nemovitostí, a to pozemku parc. č. st. 185, veden jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, budovou s č. ev. 223, vedena jako stavba pro rodinnou rekreaci a pozemku parc. č. 388/17, veden jako zahrada. Nemovitosti se nachází v katastrálním území Žďár u Blovic, obec Ždírec a jsou zapsány na listu vlastnictví č. 715 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-jih.“ a dále že „dárci darují nemovitosti, uvedené v článku I. se všemi součástmi a příslušenstvím obdarovanému …“, nelze než s ohledem na výše popsané skutečnosti konstatovat, že se tato darovací smlouva svým obsahem žádným způsobem nedotýká vlastnického práva ke sporné stavbě.

[16] Obsahem darovací smlouvy je bezúplatný převod vlastnického práva výhradně k pozemkům st. p. č. 185 a p. č. 388/17 oba v k. ú. Žďár u Blovic, kteréžto jediné byly jako nemovité věci náležející do společného jmění manželů A. a S. V. evidovány na listu vlastnictví č. 715 pro k. ú. Žďár u Blovic. Sporná stavba je jako nemovitá věc evidována na listu vlastnictví č. 508 pro k. ú. Žďár u Blovic, přičemž A. a S. V. náleží na této stavbě do společného jmění manželů jen jedna polovina. Údaj v darovací smlouvě, že na pozemku st. p. č. 185 v k. ú. Žďár u Blovic se nachází stavba č. ev. 223, lze tak vskutku považovat pouze za doplňující informaci stran vlastností pozemku st. p. č. 185 v k. ú. Žďár u Blovic, nikoli za určení oné stavby jako předmětu darování. Bylo-li záměrem všech zúčastněných převést bezúplatně vlastnické právo i ke sporné stavbě, nenašel tento záměr odraz v obsahu darovací smlouvy.

[17] Jestliže tedy katastrální úřad na podkladě návrhu, jímž byl požadován vklad vlastnického práva ve prospěch stěžovatele k pozemkům st. p. č. 185 a p. č. 388/17 v k. ú. Žďár u Blovic, a darovací smlouvy ze dne 17. 4. 2016, která byla přílohou návrhu, zapsal na listu vlastnictví č. 715 jako vlastníka pozemků st. p. č. 185 a p. č. 388/17 oba v k. ú. Žďár u Blovic stěžovatele, zatímco na listu vlastnictví č. 508 žádnou změnu neučinil a i nadále evidoval spornou stavbu ve spoluvlastnictví S. V. jednou polovinou a manželů A. a S. V. jednou polovinou ve společném jmění manželů, nedopustil se pochybení v podobě „nezapsání všech údajů z listiny vyplývajících“.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[18] Stěžovatel napadá rozsudek krajského soudu kasační stížností z důvodu dle § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s. Soud posoudil nesprávně právní otázku vyplývající z projevů vůle stěžovatele a otázku správnosti vedení celého řízení. Nesprávně posouzena je i otázka, v jakých případech se s účinností od 1. 1. 2014 stala stavba dle § 3054 nového občanského zákoníku, součástí pozemku.

[19] Krajský soud založil svoje závěry na skutečnostech, které jsou v rozporu se spisovým materiálem a v rozporu se zákonem, a jeho rozhodnutí je v tomto důsledku nepřezkoumatelné.

[20] Účastníci darovací smlouvy vycházeli při jejím uzavření ze skutečností vyplývajících z § 3054 nového občanského zákoníku, tedy z toho, že sporná stavba se stala s účinnosti tohoto zákona součástí pozemku. Podmínky stanovené v uvedeném ustanovení byly nepochybně splněny, neboť vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku náleželo stejným osobám, a to manželům A. V. a S. V., kdy pozemek pod stavbou měli manželé V. ve společném jmění manželů a sporná stavba nacházející se na pozemku byla z jedné poloviny v jejich společném jmění a z druhé poloviny ve výlučném vlastnictví S. V.

[21] Soud na základě restriktivního výkladu a přílišného formalismu dospěl k závěru, že pouze někteří spoluvlastníci stavby (manželé V.) byli vlastníky pozemku, na kterém se sporná stavba nachází. Pozemek pod stavbou, i sporná stavba nacházející se na něm, byly ve vlastnictví stejných osob, pouze výše spoluvlastnických podílů byla odlišná. Jiní vlastníci než manželé V. zde nefigurovali.

[22] Účastníci darovací smlouvy, manželé V. jakožto dárci a stěžovatel jakožto obdarovaný, uzavřeli v souladu s § 3054 nového občanského zákoníku darovací smlouvou, ve které je výslovně stanoveno, že dárci jsou výlučnými vlastníky pozemků parcelní číslo s. p. 185 a p. č. 388/17, když u pozemku p. č. 185 bylo jasně uvedeno, že na tomto pozemku se nachází stavba, budova s č. ev. 223, vedená jako stavba pro rodinnou rekreaci. V čl. II. darovací smlouvy pak dárci uvedli, že darují nemovitosti uvedené v čl. I. smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím obdarovanému, který tento dar přijímá.

[23] Žalovaný i krajský soud nesprávně posoudili obsah smlouvy, resp. to, že odkaz na spornou stavbu ve smlouvě je pouhou informací o tom, že se na převáděném pozemku určitá stavba nachází. Takový výklad odporuje nejen samotnému obsahu smlouvy, ale i smyslu a účelu a výkladových pravidel právních jednání.

[24] Dle § 555 nového občanského zákoníku se právní jednání posuzuje podle svého obsahu. Z čl. II. darovací smlouvy je naprosto zřejmé, že dárci darují uvedené nemovitosti obdarovanému, a to se všemi součástmi a příslušenství, když z čl. I. darovací smlouvy zjevně vyplývá, že součástí pozemku p. č. 185 je i sporná stavba. Již ze samotného obsahu smlouvy je tak zřejmé, že účastníci vycházeli ze skutečnosti, že sporná stavba nacházející na pozemku p. č. 185 je jeho součástí.

[25] Při výkladu právního jednání je dle § 556 odst. 1 nového občanského zákoníku třeba vycházet z úmyslu jednajících. V dané věci je zcela nepochybné, že úmyslem účastníků darovací smlouvy byl převod pozemků ve smlouvě uvedených spolu se spornou stavbou. Taková byla skutečná vůle účastníků, kteří při uzavírání darovací smlouvy vycházeli ze skutečnosti, že se stavba stala součástí pozemku. Dle § 556 odst. 2 uvedeného zákona se při výkladu projevu vůle přihlédne nejen k tomu, co právnímu jednání předcházelo, ale k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.

[26] Úmysl jednajících a projev jejich vůle nebyl správními orgány ani soudem v rozporu s novým občanským zákoníkem vůbec zkoumán. Vystačily si s konstatováním, že se darovací smlouva svým obsahem nijak nedotýká vlastnického práva sporné stavby a že údaj o tom, že se na pozemku p. č. 185 tato stavba nachází, lze považovat pouze za

doplňující informaci stran vlastností pozemků. Společný úmysl stran týkající se významu smlouvy má přednost před samotným zněním smlouvy i před doslovným či objektivním významem použitých slov. Dojde-li k rozporu mezi formálním projevem a společným úmyslem jednajících, měl by dostat přednost právě společný úmysl stran.

[27] Stěžovatel je přesvědčen, že se stavba stala zcizena, a to v souladu s § 3058 odst. 2 nového občanského zákoníku. Stěžovatel byl totiž při nabytí vlastnického práva k pozemku v dobré víře, že sporná stavba na něm nacházející je jeho součástí.

[28] Byli-li všichni účastníci darovací smlouvy v dobré víře, že se stavba stala součástí pozemku, tak nemůže jít k tíži stěžovatele, že správní orgány a následně i krajský soud nesprávně posoudily jejich projev vůle a nesprávně na danou věc aplikovaly § 3055 nového občanského zákoníku.

[29] Stěžovatel trvá na porušení svého vlastnického práva, kdy s ohledem na výše popsané nesprávné posouzení právní otázky a výkladu projevů vůle stran nebyly do katastru nemovitosti zapsány všechny skutečnosti vyplývající z darovací smlouvy. Je přesvědčen, že právě institutem opravy chyby mohl správní orgán napravit své pochybení spočívající v nesprávném posouzení věci a samotné vůle účastníků darovací smlouvy.

[30] Nepřezkoumatelnost rozhodnutí shledává v tom, že ačkoliv ze spisového materiálu vyplývá úmysl a vůle účastníků darovací smlouvy, byly tyto v průběhu celého řízení ignorovány a soud rozhodl nejen v rozporu s těmito skutečnostmi, ale zejména v rozporu se zákonem.

[31] Navrhuje rozsudek krajského soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

[32] Žalovaný odkazuje na své vyjádření k žalobě. Považuje však za nutné uvést, že institut opravy chyby, jak ho upravuje § 34 katastrálního zákona, je samostatným institutem sloužícím zejména k opravám chybných údajů v katastrálních operátech, které vznikly buď zřejmým omylem při vedení a obnově katastru dle § 36 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona nebo nepřesnostmi při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud tyto chyby překračují mezní odchylky stanovené v prováděcí vyhlášce, jak je uvedeno § 36 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

[33] Jedná se tedy o chyby, které mají základ v pochybení osoby, která úkony provádí, resp. v jejich subjektivním přístupu. V samotném řízení o opravě chyby je tak řešena pouze otázka, zda je zápis chybný, tj. zda odpovídá či naopak neodpovídá listině, na jejímž základě byl zápis proveden. Pokud správní orgán zjistí, že je zápis chybný, provede opravu chyby, v opačném případě rozhodne, že údaje zapsané v katastru chybné nejsou a návrhu na opravu nevyhoví.

[34] Podstatou uvedeného řízení je zjištění souladu zápisu v katastru s právně relevantními listinami, bez nichž nemohou být právní vztahy dotčeny. Ke shodným závěrům dospěl ve svých judikátech Nejvyšší správní soud (viz např. rozsudek ze dne 31. 5.

2006, č. j. 5 As 16/2005 – 88). Správnost takového chápání institutu opravy chyby je podepřena i stanoviskem Ústavního soudu uvedeným v usnesení ze dne 29. 1. 2004, sp. zn. II. ÚS 45/03, v němž Ústavní soud konstatoval, že stav katastru nemovitostí je odrazem práv a závazků vážících se ke konkrétní nemovitosti vyplývající z listin, které splňují zákonem stanovené náležitosti.

[35] Navrhuje kasační stížnost zamítnout.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[36] Nejvyšší správní soud posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost byla podána včas, jde o rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná a stěžovatel je zastoupen advokátem ve smyslu § 105 odst. 2 s. ř. s. Poté soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), ověřil při tom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti, a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[37] Nejprve se zabýval namítanou nepřezkoumatelností. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí je vadou, ke které jsou správní soudy povinny přihlížet i bez námitky, tedy z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.). Vlastní přezkum rozhodnutí soudu je možný pouze za předpokladu, že napadené rozhodnutí splňuje kritéria přezkoumatelnosti. Tedy, že se jedná o rozhodnutí srozumitelné, které je opřené o dostatek relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

[38] Veškerá výše uvedená kritéria rozhodnutí krajského soudu splňuje. Jedná se o vyčerpávajícím způsobem odůvodněné, srozumitelné rozhodnutí, které se vypořádalo se všemi žalobními námitkami. Stejná kritéria splňuje i rozhodnutí žalovaného. Nesouhlas stěžovatele s právním posouzením sporu nepřezkoumatelnost rozhodnutí nezpůsobuje. Soud ze správního spisu ověřil, že rozhodnutí žalovaného má oporu ve spisovém materiálu a zjištěný skutkový stav nevykazuje žádné vady.

[39] Katastrální úřad nepochybil, pokud nevyhověl návrhu stěžovatele na opravu chybných údajů v katastru nemovitostí spočívajících v nesprávném (neúplném) zápisu vlastnického práva v jeho prospěch na základě darovací smlouvy ze dne 17. 4. 2014, a to vlastnického práva ke sporné stavbě.

[40] Z původního návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, doručeného Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, vyplývá, že se navrhuje vklad vlastnického práva ve prospěch J. V., a to k pozemkům parc. č. st. 185 a parc. č. 388/17, na základě darovací smlouvy ze dne 17. 4. 2014.

[41] Z této smlouvy (založené ve správním spisu) je zcela zřejmé, že dárci A. a S. V. jsou vlastníky nemovitostí: 1) pozemku parc. č. st. 185, který je veden jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, budovou s č. ev. 223, vedenou jako stavba pro rodinnou rekreaci a 2)

pozemku parc. č. 388/17, vedeném jako zahrada. Tyto nemovitosti (tj. shora specifikované pozemky pozn. NSS) se všemi součástmi a příslušenstvím darují obdarovanému.

[42] Údaje, že pozemek st. p. č. 185 je veden jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, budovou s č. ev. 223, nelze považovat za projev vůle dárců převést na obdarovaného kromě pozemků i spornou nemovitost, ale skutečně pouze za doplňující informaci stran vlastností pozemku st. p. č. 185, obdobně jako je pozemek parc. č. 388/17 doplněn informací, že jde o zahradu.

[43] S krajským soudem lze zcela souhlasit v tom, že stěžovatel si při své argumentaci protiřečí. Pokud by totiž bylo možné přisvědčit kasační námitce a shora uvedenou specifikaci pozemku označit za projev vůle dárců převést na stěžovatele i spornou nemovitost na něm stojící, nemohl by stěžovatel současně tvrdit, že se sporná stavba stala s účinností od 1. 1. 2014 součástí převáděného pozemku.

[44] Skutečností je, že obsahem darovací smlouvy je bezúplatný převod vlastnického práva výhradně k ve smlouvě uvedeným dvěma pozemkům. Z obsahu darovací smlouvy nemohl katastrální úřad seznat, že předmětem darování byla dle vůle všech zúčastněných i sporná stavba, která je ve společném vlastnictví dárců pouze ve výši ½. Správní orgán tedy provedl vklad vlastnického práva přesně v rozsahu požadovaném v návrhu, doloženým příslušnou listinou. K žádnému pochybení z jeho strany nedošlo.

[45] Argumentaci stěžovatele, že se s účinnosti k 1. 1. 2014 sporná stavba dosud vedená v katastru nemovitostí jako samostatná stavba (na listu vlastnictví č. 508) stala dle § 3054 nového občanského zákoníku součástí převáděného pozemku, na kterém stála, přisvědčit nelze.

[46] Je pravdou, že nový občanský zákoník se vrací k tzv. superficiální zásadě pozemku jako věci hlavní, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku. Cílem nové právní úpravy je dosáhnout sjednocení vlastnictví pozemku v rukou jednoho vlastníka. Automaticky ze zákona se stavba stane součástí pozemku ve smyslu § 3054 nového občanského zákoníku pouze za předpokladu, že k oběma nemovitostem (k pozemku i stavbě) panují úplně stejná vlastnická práva. V opačném případě, tj. při rozdílném vlastnictví obou nemovitostí či rozdílných vlastnických podílů, by automatickým sjednocením stavby a pozemku došlo k nepřípustnému zásahu do vlastnického práva vlastníka stavby, nebo spoluvlastníka s vyšším vlastnickým podílem ke stavbě.

[47] Situaci nesouladu mezi vlastnictvím stavby a pozemku řeší právní úprava tak, že stavba spojená se zemí pevným základem, která zatím není součástí pozemku, na němž stojí, se nestává součástí pozemku, a je i nadále samostatnou věcí. Jinými slovy tam, kde se vlastnictví stavby a pozemku neshoduje, zůstává odděleno i po účinnosti nového občanského zákoníku.

[48] Pokud je pozemek ve společném jmění manželů a budovu vlastní sice opět manželé, avšak nikoli ve společném jmění, ale např. v podílovém spoluvlastnictví, nebo tak, jak je tomu v projednávané věci (½ ve společném jmění a ½ ve výlučném vlastnictví jednoho

z manželů), pak ke každé z nemovitostí náleží jiná vlastnická práva - byť náleží stejným vlastníkům, ale jinou formou, a tudíž se jedná o překážku ke sjednocení.

[49] Bylo-li záměrem všech zúčastněných převést bezúplatně vlastnické právo i ke sporné stavbě, nenašel tento záměr odraz v obsahu darovací smlouvy. Jak zcela správně a vyčerpávajícím způsobem uvedl krajský soud, požadovanou opravu mohl správní orgán provést pouze v případě, že je pro ni podklad v příslušné listině, přičemž zkoumat úmysl smluvních stran k veřejnoprávním povinnostem katastrálních úřadů v řízení o opravě chyb dle § 36 katastrálního zákona, ani k povinnostem správních soudů při následném přezkumu takového rozhodnutí, nepatří. Ustanovení § 555 a § 556 nového občanského zákoníku upravují výkladová pravidla pro právně jednající osoby (tj. smluvní strany) v rovině soukromoprávní.

[50] Neprovedením navrhované opravy proto do vlastnického práva stěžovatele nedošlo ani postupem správních orgánů ani postupem krajského soudu. Smyslem řízení o opravě chyby, jsou-li pro provedení opravy splněny zákonné podmínky, je uvedení evidovaných údajů do souladu se skutečným obsahem listin, které má katastrální úřad k dispozici. Toto restriktivní pojetí pravomocí katastrálního úřadu vyplývá z toho, že se jedná o správní orgán provádějící pouze evidenci na základě předložené listiny a nikoliv orgán povolaný k přezkumu její pravosti či správnosti.

[51] Zápis v katastru je podmíněn jednak existencí listiny, jednak tím, že tato listina má určitý obsah a že z jejího obsahu vyplývá závěr o existenci či neexistenci určitých práv nebo povinností vztahujících se k nemovitosti. Katastrální úřad se sice nevyhne vedle ověření, že určitá listina existuje a splňuje předepsané formální a obsahové náležitosti, také v určité míře i její interpretaci, tedy vyvození, jaká práva nebo povinnosti z listiny vyplývají, ale při opravě chybného údaje v katastru nemůže vybočit ze své evidenční role a při rozhodování o opravě chybného údaje fakticky nalézat právo, tedy i posuzovat, za jakých podmínek práva vznikají, zanikají, mění se jejich obsah, přecházejí na jiné osoby apod. To přísluší pouze soudům v občanskoprávním řízení. Proto katastrální úřad může v řízení o opravě chyby katastru činit jen základní a jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu jím zkoumaných listin a nemůže řešit sporné právní otázky. V řízení o opravě chyb nelze napravit jakýkoliv nesoulad mezi evidovanými údaji a skutečností. Pokud subjekt namítá existenci chyby, která je nejasná nebo sporná, může se ochrany svých práv domoci především u civilních soudů například cestou žaloby na určení existence jím tvrzeného práva [§ 80 písm. c) o. s. ř.].

[52] Námitku dovolávající se dobré víry nemůže kasační soud věcně přezkoumat. Z obsahu žaloby kasační soud ověřil, že stěžovatel namítal zkrácení na svém právu na spravedlivý proces, (srov. čl. IV. žaloby); nepřezkoumatelnost rozhodnutí v důsledku nesprávného právního posouzení (srov. čl. VII. bod 1 žaloby) a porušení vlastnického práva z důvodu porušení § 10 odst. 1 a 2, jakož i § 3054 nového občanského zákoníku (srov. čl. VII. bod 2 žaloby). Kasační námitka dovolávající se dobré víry není dle § 104 odst. 4 s. ř. s. přípustná, neboť nebyla uplatněna v řízení před krajským soudem, i když je patrné, že se jedná o námitku, kterou stěžovatel v žalobě uplatnit mohl.

IV. Závěr a náklady řízení

[53] Z výše uvedených důvodů Nejvyšší správní soud v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. podanou kasační stížnost zamítl. O věci rozhodl bez jednání postupem podle § 109 odst. 2 s. ř. s., dle kterého o kasační stížnosti rozhoduje soud zpravidla bez jednání.

[54] O nákladech řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel, který neměl v tomto soudním řízení úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly. Z uvedených důvodů soud rozhodl, že žádnému z účastníků se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 25. srpna 2016

JUDr. Barbara Pořízková
předsedkyně senátu